

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74

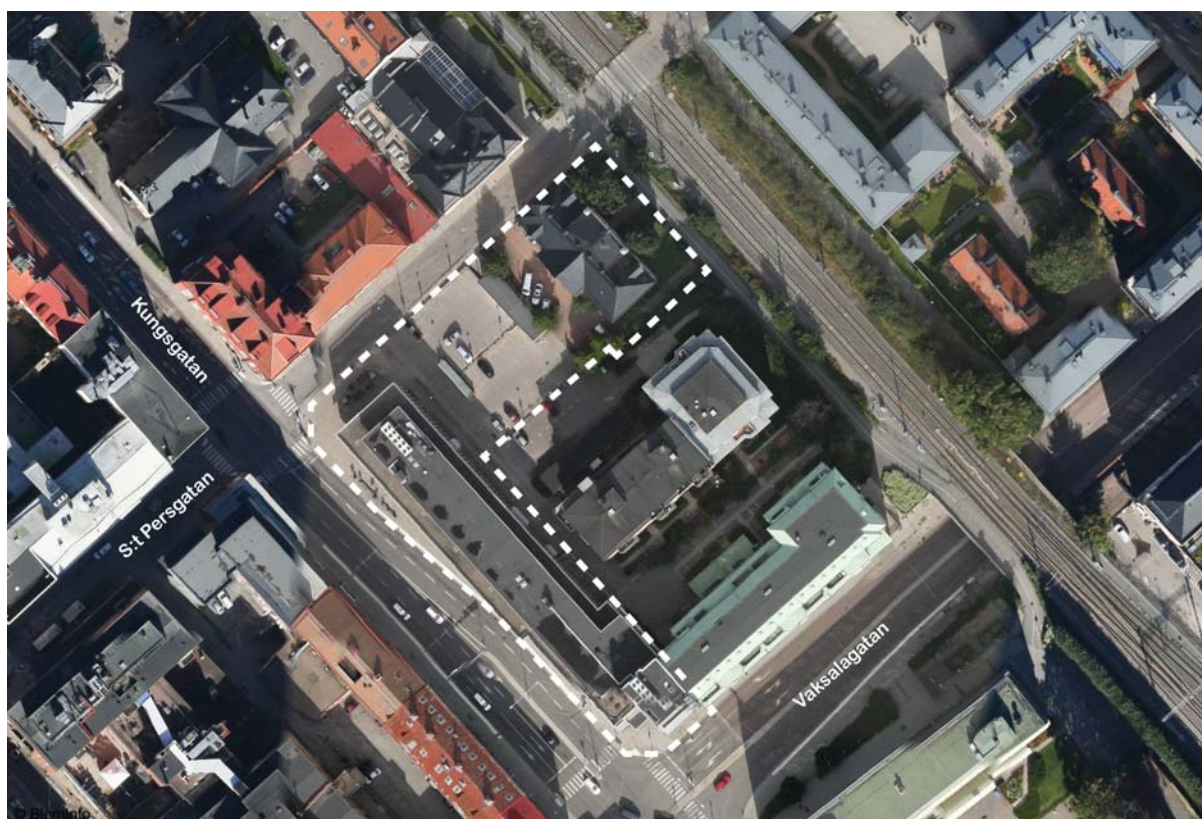
Diarienummer
PBN 2014-000019

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 6 april och 18 maj 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbalkens 7 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Uppsalas innerstadsstrategi	5
Detaljplaner	5
Detaljplan för S:t Persgatans planskilda järnvägs korsning (dnr: 2013-1156)	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild	8
Kulturarv	12
Bebyggelse och gestaltning	12
Offentlig och kommersiell service.....	19
Frieror.....	19
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	19
Mark och geoteknik	19
Trafik och tillgänglighet.....	20
Hälsa och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	26
Ekonomiska frågor.....	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	29
PLANENS KONSEKVENSER	30
Nollalternativ	30
Miljöaspekter	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	33
Översiktsplan.....	33
Miljöbalken.....	33

HANDLINGAR

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Luftmiljöutredning
- Riskutredning
- Solstudier
- Kulturmiljöanalys

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och Stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av personuppgiftslagen.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

I planbeskrivningen kommer f.d. Tiunda tingshus och f.d. sparbankshuset att benämnas tingshuset och sparbankshuset.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Castellum.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Sweco Architects.

Riskutredningen har gjorts av Fire and Risk Engineering Nordic AB.

Luftmiljöutredningen har gjorts av SMHI.

Kulturmiljöanalysen har gjorts av A-sidan arkitektkontor AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad för centrumverksamhet inom kvarteret Oden Ygg, där den nya byggnaden ska bidra till att stärka stadsbilden och stadslivet utmed S:t Persgatan och Kungsgatan. Detta ska ske genom att byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet samt med lokal för detaljhandel i bottenvåningen. Detaljplanen innebär att en del av Sparbankshuset längs Kungsgatan rivs, och att markparkeringar inom fastigheten Dragarbrunn 21:1 bebyggs.

Sparbankshuset och f.d. Tiunda tingshus planläggs för centrumverksamhet i syfte att möjliggöra en mer flexibel användning av byggnaderna, samt för att säkerställa tingshusets långsiktiga kulturvärde genom att skydda det från rivning och förvanskning.

MILJÖBALKEN (MB).

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad C 40 A. Detaljplanen berör även miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-03-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Stadsbilden kommer att påverkas när den öppna parkeringsytan med enstaka komplementbyggnader försvinner och ersätts med en byggnad som förläggs i korsningen av S:t Persgatan och Kungsgatan. Planen innebär ett nytt och tätare gaturum längs S:t Persgatan med mer liv i bebyggelsens bottenvåning.
- Planförslaget innebär att tingshuset bevaras och skyddas med rivningsförbud. En del av sparbankshuset norra del rivs, vilket inte bedöms innebära någon betydande påverkan på kulturarvet då dessa typer av byggnader finns väl representerade med flera exempel bland landets byggnadsminnen.
- Luftkvaliteten kommer att försämrats längs gatorna, men ingen ytterligare utvärderingströskel eller miljö kvalitetsnorm överskrids.
- Planområdet ligger intill järnvägen och inom ett område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet. Med riskreducerande åtgärder bedöms risknivån vara acceptabel.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2016-04-01.

Miljöbalkens 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom innerstaden. Inriktningen för innerstaden är bland annat att det ska finnas en mycket hög koncentration av bebyggelse, inkluderande offentliga miljöer samt olika typer av lokala och regionala funktioner och verksamheter. Vid planering inom innerstaden ska det långsiktiga behovet av centrala kontors- och verksamhetslokaler beaktas, särskilt i området kring Resecentrum. Orientering av bebyggelse och entréer ska bidra till stadslivskvaliteter och levande trygga rörelsestråk. Inom innerstaden ska värdefulla siktlinjer och vyer beaktas och respekteras när bebyggelsen utvecklas. Möjligheten att använda taken för fler funktioner ska tas till vara, samtidigt som de värdefulla taklandskapens estetik värnas.

Intill planområdet är S:t Persgatan och Kungsgatan utpekade som stråk för stadsliv. Vid nybyggnad och ändringar längs med dessa stråk ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadslivet. Intill planområdet, längs Kungsgatan, finns en knutpunkt för kollektivtrafiken.

Uppsalas innerstadsstrategi

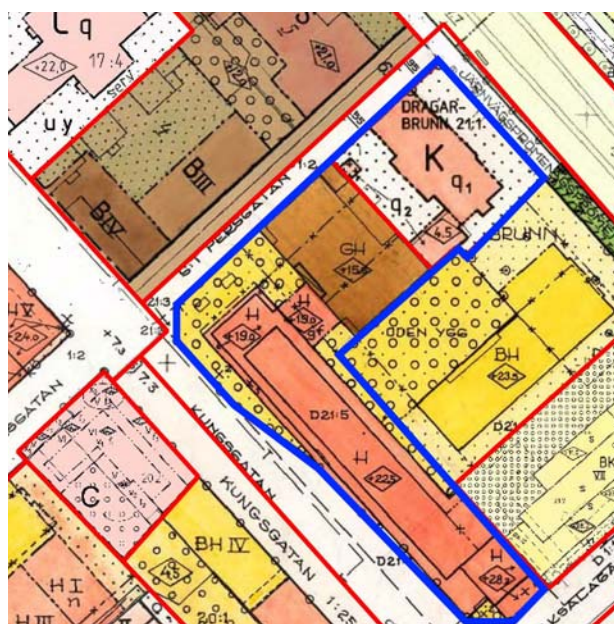
Innerstadsstrategin är ett fördjupat strategidokument, kopplat till översiktsplanen. I Uppsalas innerstadsstrategi är S:t Persgatan och Kungsgatan utmarkerade stråk för stadsliv. Utmed dessa stråk ska förutsättningar skapas för handel och andra publika verksamheter i bottenvåningen. Ny bebyggelse bör utformas så att bottenvåningen passar för butiker, även om det kan ta tid innan handeln etablerar sig. Stadslivet och Uppsalas attraktivitet är beroende av ett gynnsamt handelsklimat i innerstaden. Lokaler av skiftande storlek är en förutsättning för mindre näringsidkare att kunna bedriva verksamhet. Entréer som ger liv och rörelse i stadsrummet ska vara riktade mot gatan.

Innerstadsstrategin pekar även på att kulturmiljön ska värnas och göras mer levande och tillgänglig, vilket kan stärka stadslivet. För att inte äventyra stadens siluett ska nya hus och påbyggnader inte överskrida de nu dominerande hushöjderna. Taklandskapet ska värnas och tekniska installationer på taken får inte dominera och bör undvikas. Möjligheten att anlägga gröna tak ska alltid prövas vid nybyggnad.

Detaljplaner

För f.d. Tiunda tingshus (byggnaden närmast järnvägen) gällde tidigare detaljplanen dp 42 Z från 1996. Enligt den får marken användas till kontor. Huvudbyggnaden får inte rivas och dess exteriör ska bevaras.

För f.d. sparbankshuset (mot Kungsgatan) och parkeringen (mot S:t Persgatan) gällde tidigare detaljplanen PI 42S från 1983. Enligt den får byggnaden användas till handel och ha en högsta byggnadshöjd på i huvudsak +22,5 meter vilket motsvarar en reell byggnadshöjd på 15,5 meter eftersom marknivån ligger på ca +7 meter. Hörnhuset mot Vaksalagatan får vara 6 meter högre. Marken i korsningen Kungsgatan/S:t Persgatan får vara underbyggd. Parkeringen mot S:t Persgatan får enligt detaljplanen bebyggas med handel och garage i tre våningar.



Planmosaik över tidigare gällande detaljplaner. Observera att detaljplanen för S:t Persgatans plan-skilda korsning inte finns med i kartan. Planområdet är markerat med blå linje.

Detaljplan för S:t Persgatans planskilda järnvägs korsning

Kommunen och Trafikverket har avtalat att gemensamt bygga om plankorsningarna på S:t Persgatan och S:t Olofsgatan till planskilda korsningar. Detaljplanen för S:t Persgatans planskilda järnvägs korsning har dnr 2013/1156 och vann laga kraft i april 2016. I samband med att planskildheten byggs kommer järnvägsspåren att flyttas i sidled inom järnvägsområdet, samt höjas för att rätta ut banan mellan Vaksalagatan och Skolgatan. Vid S:t Persgatan kommer spåren att höjas cirka 80 cm. Planskildheten kommer att påverka angöringen till flera fastigheter eftersom nuvarande infarter skärs av.



Perspektiv som visar ett exempel på hur S:t Persgatan kan se ut när den är ombyggd till en planskild korsning. Illustration: WSP.

STADSBYGGNADSVISION

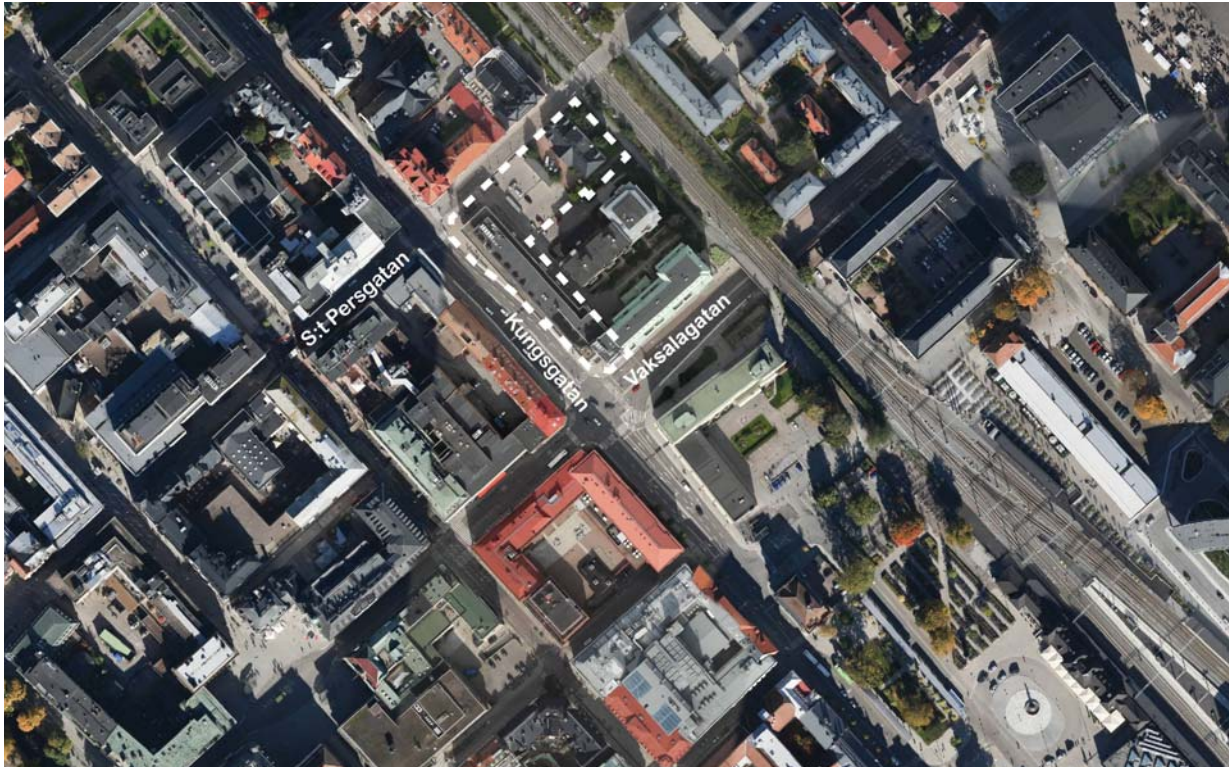
Visionen är att en förtätning inom kvarteret Oden Ygg ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö utmed Kungsgatan och S:t Persgatan. Den nya byggnaden ska med en hög arkitektonisk kvalitet berika stadsbilden samtidigt som den på ett medvetet sätt förhåller sig till omgivande bebyggelse och värdefulla siktvyer.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och omgärdas av Kungsgatan, Vaksalagatan, S:t Persgatan och järnvägspromenaden intill järnvägen. Planområdet omfattar fastigheten Dragarbrunn 21:1 som ligger i kvarteret Oden Ygg. Fastighetens area är cirka 4 080 m².



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 21:1 ägs av Castellum.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med den preliminära tidplanen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under det andra halvåret 2017. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. Projektstart är planerad att ske omgående efter att planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mycket centralt nära Resecentrum och Stora torget. Längs planområdet går S:t Persgatan som är ett viktigt gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. Området är idag bebyggt med ett kontorshus längs Kungsgatan, samt ett tingshus från sekelskiftet som i dagsläget används som kontor. Ytan mellan dessa två byggnader består av parkering. Den angränsande bebyggelsen till kvarteret

Oden Ygg är av olika åldrar men domineras av den funktionalistiska och modernistiska perioden från mitten av 1930-talet till mitten av 1970-talet. Husen längs västra sidan av Kungsgatan är 4–5 våningar höga och inom kvarteret Oden Ygg är bostadshusen 6–7 våningar höga. På den norra sidan av S:t Persgatan är husen 3–4 våningar höga.



Planområdet sett från norr.

Stadsbild

Förutsättningar

S:t Persgatan domineras av ett definierat gaturum som omsluts av byggnader i 4–6 våningar med lokaler i flera av bottenvåningarna. Denna karaktär bryts intill planområdet, främst i och med den öppna parkeringsytan. I stadskärnan är kvarteren till stor del kringbyggda, där kvarteret Oden Ygg utgör ett av undantagen. Sparbankshusets norra fasad sträcker sig inte ända fram till S:t Persgatan vilket skapar en öppen yta möblerad med cykelställ.



Planområdet mellan Tingshuset (utanför bild till vänster) och Sparbankshuset. Ytan mellan byggnaderna består till stor del av markparkeringar. Bakom uthuset skymtar nedfarten till garaget.



Korsningen S:t Persgatan och Kungsgatan. Sparbankshuset sträcker sig inte ända fram till S:t Persgatan, vilket skapar en öppen yta möblerad med cykelställ.

Förändringar



Illustration som visar det underliggande förslaget, sett från Kungsgatan. Illustration: Sweco.

Detaljplanen innebär att en ny byggnad kan placeras intill korsningen av S:t Persgatan och Kungsgatan. Placeringen av byggnaden bidrar till att stärka rutnätsstrukturen som präglar en stor del av Uppsalas innerstad.

För att den nya byggnaden ska kunna utgöra ett spännande, modernt inslag i stadsbilden men samtidigt förhålla sig till omkringliggande bebyggelse har detaljplanen anpassats på olika vis. Det underliggande förslaget bygger på stegvis uppbyggda volymer, där volymerna närmst S:t Persgatan har anpassats i skala till tingshuset och byggnaderna på den andra sidan S:t Persgatan. Detaljplanen reglerar nedtrappningen av volymerna genom olika totalhöjder.

Längs Kungsgatan kommer fasaden i bottenvåningen att följa sparbankshusets fasadliv. Två våningar upp kommer byggnadskroppen att kraga ut över trottoaren och hålla samma fasadliv som byggnaden norr om S:t Persgatan. På så sätt skapar byggnaden en länk mellan det smalare gaturummet norr om S:t Persgatan och det bredare gaturummet söder om S:t Persgatan.

Med en hög arkitektonisk kvalitet, där den utkragande byggnadskroppen utgör ett spännande inslag i gaturummet, kan den nya byggnaden bidra positivt till stadsbilden.

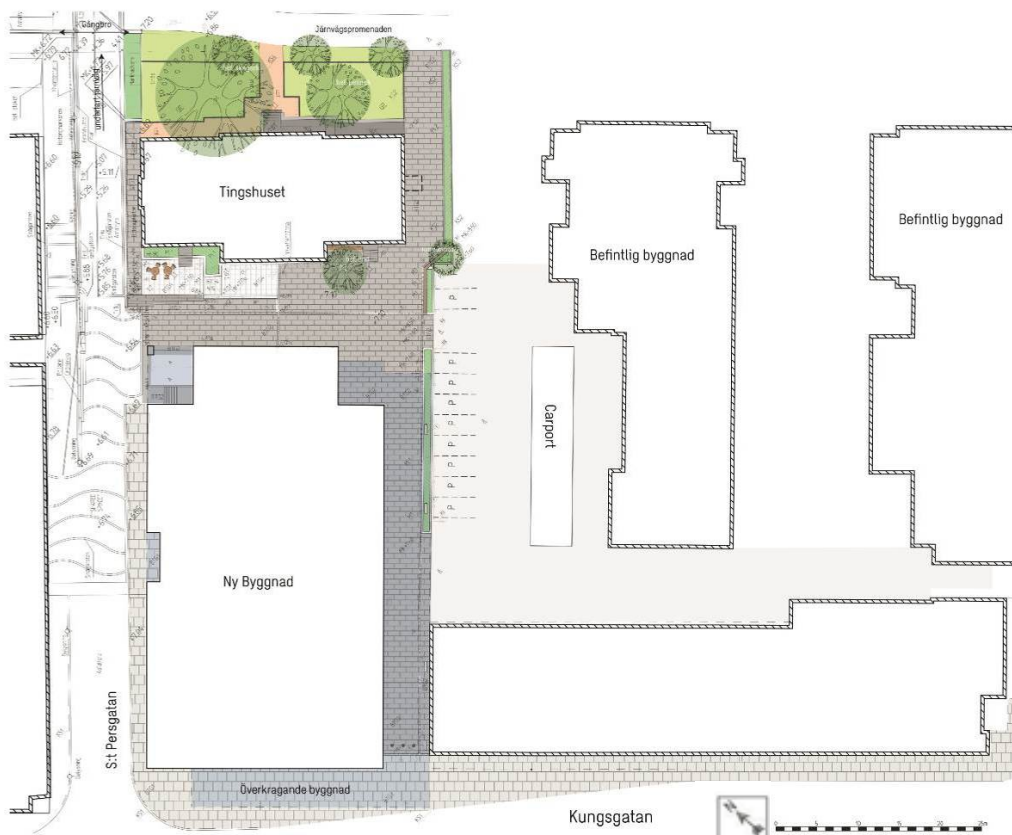
f₁ *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*



*Kungsgatans fasader mot sydväst med det underliggande förslaget. Illustrationen visar hur den nya byggnaden förhåller sig till omkringliggande bebyggelse genom en nedtrappning av volymer.
Illustration: Sweco.*



*S:t Persgatans fasader mot nordväst, med det underliggande förslaget. Illustrationen visar hur den nya byggnaden förhåller sig till omkringliggande bebyggelse genom en nedtrappning av volymer.
Illustration: Sweco.*



Situationsplan som visar hur den nya byggnaden kan placeras. Illustration: Sweco.

Från Uppsala Konsert och Kongress (UKK) foajévåning kommer den nya byggnaden att bli synlig men inte dominera taklandskapet, se fotomontage nedan.



Utsikt från UKK. Det underliggande förslagets siluett är markerad med vit streckad linje. Illustration: Sweco.

Detaljplanen reglerar en högsta totalhöjd på +35 meter över nollplanet för en begränsad yta i byggnadens mitt. Syftet är att möjliggöra en hissanordning så att man kan ta sig ut på en terrass på byggnadens tak. I övrigt får den största delen av byggnaden en högsta totalhöjd på +32 meter över nollplanet. Det motsvarar en totalhöjd över markplanet på 25 meter. Mot S:t Persgatan och f.d. Tiunda tingshus trappas höjden ned till +24,5 och +20,5. Den högsta totalhöjden på +35 meter över nollplanet korresponderar i stort med de högsta totalhöjder som omkringliggande nyare detaljplaner medger; exempelvis kvarteret Torget +35,5 meter (ej byggt ännu), kvarteret Svalan +30 meter, och kvarteret S:t Per +35 meter (laga kraft 2016-11-30). Planområdet ligger inom den del av siktsektorn där bebyggelsen är relativt hög. Genom att begränsa totalhöjden till +35 meter kommer inte byggnaden att medföra någon betydande påverkan på vyn från UKK:s foajévåning. För att bidra positivt till taklandskapet reglerar detaljplanen att byggnadsdelar på taket ska vara väl integrerade i takets gestaltning, samt att taket till minst 20 % ska utformas som ett grönt tak.

- f₄** *Byggnadsdelar som överskrider +32 meter ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
- f₅** *Tak ska till minst 20 % utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass.*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns det f.d. sparbankshuset från 1960-talet samt f.d. Tiunda tingshus från sekelskiftet (hädanefter kallade sparbankshuset och tingshuset). Utöver det finns det på platsen en nedfart till ett källargarage, ett sophus och cykelparkeringar. I kvarteret finns det även bostadshus som har angöring via S:t Persgatan. Till tingshuset hör en trädgård som vetter mot järnvägspromenaden.

Förändringar

Ny byggnad



Illustration över hur den nya byggnaden kan se ut, korsningen Kungsgatan och S:t Persgatan. Illustration: Sweco.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en ny huskropp i korsningen av S:t Persgatan och Kungsgatan. Den nya byggnaden får användas för centrumverksamhet. I användningen ingår bland annat butiker, restauranger, kontor, service, gym, hotell och samlingslokaler. I bottenvåningen ska det finnas minst en lokal för detaljhandel. I användningen detaljhandel ingår exempelvis restauranger, butiker, skomakeri och resebyrå. Detaljplanen reglerar att lokaler för detaljhandel ska utformas med entré mot gata, samt att lokalerna i bottenvåningen mot Kungsgatan ska ansluta med färdigt golv i nivå med trottoar. Syftet med bestämmelserna är att den nya byggnaden ska bidra positivt till stadslivet och ge förutsättningar för levande bottenvåningar i enlighet med översiktsplanen och Uppsalas innerstadsstrategi.

Det underliggande förslaget bygger på olika och stegvis uppbyggda volymer, där volymerna närmast S:t Persgatan anpassats i skala för att förhålla sig till tingshuset och byggnaderna på andra sidan S:t Persgatan. Detaljplanen reglerar nedtrappningen av volymerna genom olika totalhöjder. Höjderna för det nya huset varierar mellan +20,5 och +35 meter över nollplanet. Den största volymen, som är den volym som kommer att upplevas från Kungsgatan, ligger på +32 meter. Det motsvarar en totalhöjd på 25 meter över marknivån, eftersom marknivån ligger cirka 7 meter över nollplanet. I husets mitt tillåts

en höjd på +35 meter över nollplanet för att möjliggöra en hissanordning så att man kan ta sig ut på en terrass på byggnadens tak. Hissanordningen ska ligga i mitten av byggnaden. Detta för att den ska synas så lite som möjligt från marknivån och därmed inte bidra till att byggnaden upplevs högre än vad som är nödvändigt. När Uppsala förtätas blir taken en viktig resurs att använda för social samvaro, och i centrala delar av staden kan taken även öppnas upp för allmänheten och användas för exempelvis restaurangverksamhet. För att byggnaden ska bidra positivt till taklandskapet ska byggnadsdelar som sticker upp vara väl integrerade med takets gestaltning. Av samma anledning ska taket till minst 20% utformas som ett så kallat grönt tak, vilket innebär att det ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass. Se mer under rubrik *Stadsbild*.

Detaljplanen möjliggör att byggnadskroppen kan kraga ut över trottoaren längs Kungsgatan, vilket regleras med en bestämmelse som säger att bygggrätten gäller från 8 till 38,5 meter över marknivån. Trottoaren intill byggnaden ska dock vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. Fasaderna på den nya byggnadskroppen kommer följa sparbankshuset fasadliv i bottenvåningarna. Två våningar upp kommer byggnadskroppen att kraga ut över trottoaren och hålla samma fasadliv som den befintliga byggnaden norr om S:t Persgatan. Byggnaden skapar då en länk mellan det smalare gaturummet norr om S:t Persgatan och det bredare gaturummet söder om S:t Persgatan. På det sättet möjliggör detaljplanen att fastigheten utnyttjas maximalt, samtidigt som hänsyn tas till stadsbilden och gaturummen. I ett centralt läge i staden är det särskilt viktigt med en hög arkitektonisk kvalitet.

C₁ *Centrumverksamhet. Lokal för detaljhandel ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Kungsgatan, samt i delar av bottenvåningen som vetter mot S:t Persgatan.*



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

V₁ *Bygggrätten gäller från 8 till 38,5 meter över marknivån. Därunder får inte byggnad finnas. Garage får anordnas under marknivån.*

f₁ *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

f₂ *Lokaler i bottenvåningen mot Kungsgatan ska ansluta med färdigt golv i nivå med gata.*

f₃ *Lokaler för detaljhandel mot Kungsgatan ska utformas med entré mot gata.*

f₄ *Byggnadsdelar som överskrider +32 m över nollplanet ska vara väl integrerade med takets gestaltning.*

f₅ *Tak ska till minst 20 % utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass.*

x₁ *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.*

Sparbankshuset och tingshuset

Sparbankshuset samt tingshuset planläggs för centrumverksamhet i syfte att möjliggöra en mer flexibel användning av byggnaderna. Tingshuset planläggs med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa tingshusets långsiktiga kulturvärde, läs mer under rubriken *Kultur*. I övrigt bekräftas befintliga bygggrätter i och med detaljplanen, genom bestämmelser om högsta byggnadshöjd över nollplanet.

C *Centrumverksamhet.*



Högsta byggnadshöjd över nollplanet.

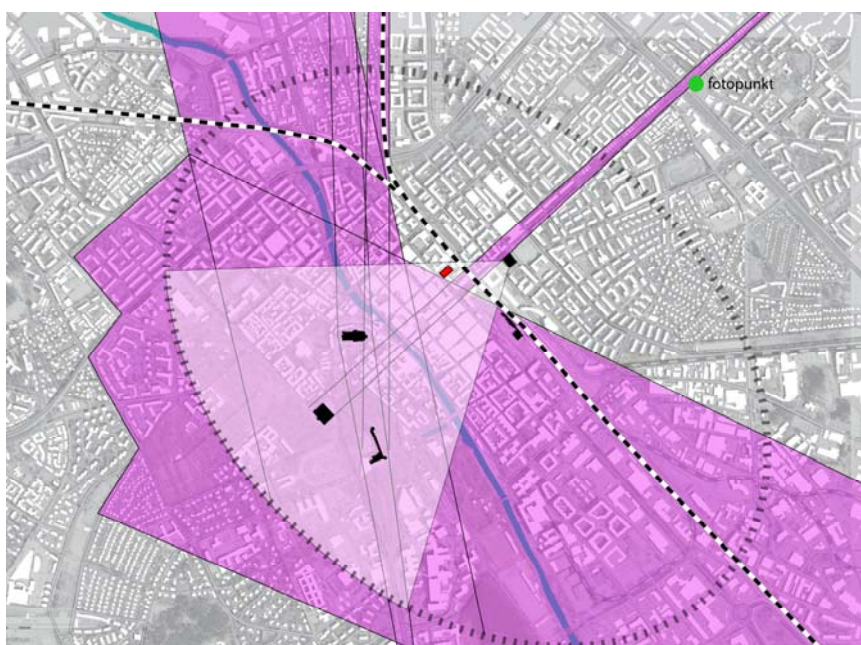
Kulturmiljö

Förutsättningar

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad

Planområdet ligger i centrala Uppsala som omfattas av riksintresset för *kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad*. Motiveringen för riksintresset är att Uppsala utgör en stad starkt präglad av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltiden till idag. Uttryck för riksintresset som har beröring med denna detaljplan är bland annat den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån, men även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Uttryck som har beröring med detaljplanen är även gatunätet enligt rutnätsplan. Rutnätsplanen från mitten av 1600-talet har satt ramarna för stadens bärande stråk och noder. Regleringen som detta innebar är omfattande för sin tid och speglar ett viktigt historiskt skede.

I översiktsplanen och innerstadsstrategin redovisas så kallade "siktsektorer" där stadens märkesbyggnader tydligt framträder, se bild nedan.



De lila ytorna är siktsektorer som kommer in från stadens ytterområden i riktning mot slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Vit yta är siktsektorn från UKK. Den nya byggnaden inom kvarteret Oden Ygg är markerad med rött.

Sparbankshuset och tingshuset

Inför planarbetet togs en kulturmiljöanalys fram (A-sidan arkitektkontor, 2015-02-19). I analysen presenteras ett mycket tidigt förslag för utformningen av det nya huset, som till stora delar inte stämmer överens med det aktuella förslaget. Utredningen anses ändå relevant att ha med som underlag till detaljplanen, eftersom den beskriver de befintliga husens kulturhistoriska värden.

Enligt beslut i kommunfullmäktige från 1988 finns två utpekade byggnader inom kvarteret Oden Ygg som anses vara särskilt värdefulla; det före detta tingshuset och Upsala Sparbanks byggnad. Tingshuset uppfördes i samband med att Tiunda tingslag inrättades under Uppsala läns mellersta domsaga 1904. Ansvarig arkitekt var den dåvarande stadsarkitekten Carl Axel Ekholm, och huset stod klart 1903. Tingshuset fick en tidstypisk karaktär med drag av både renässans och jugend. Enligt kulturmiljöanalysen har byggnaden främst lokala värden med betydelse för stadsbilden och stadens historia. Tingshuset tillhör den del av Uppsalas stadshistoria som är starkt knuten till järnvägen. Med stadens expansion österut vid mitten av 1800-talet planlades nya kvarter längs Kungsgatan och inom dessa uppfördes på kort tid ett flertal institutionsbyggnader. Byggnaden berättar därmed om Uppsala stads och läns utveckling inom rättsväsendet. Byggnaden togs troligen ur bruk som tingshus 1971, och där-

efter har de främst fungerat som kontor. Utvändigt är tingshuset i det närmaste oförändrat. Tingshuset är i den tidigare gällande planen skyddat med q-märkning, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Enligt kulturmiljöanalysen representerar byggnaden främst social- och samhällshistoriska värden, symbolvärden och byggnadshistoriska värden.



Tiunda tingshus i början av 1900 talet. Foto ur Upplandsmuseets arkiv.



Tingshuset så som det ser ut 2016.

Upsala Sparbanks huvudkontor (sparbankshuset) uppfördes i etapper mellan 1969 och 1972. Stilen på byggnaden har en internationellt orienterad modernism utan lokala eller regionala referenser i materialval och detaljer. Dess stegvis uppbyggda volym är inte bara ett uttryck för tidens arkitektoniska ideal utan också en anpassning till den omgivande bebyggelsen. Med uppdelade volymer skapas en variation som motverkar upplevelsen av en lång sammanhängande fasad längs Kungsgatan. Sparbankshuset har ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan. När sparbankshuset uppfördes under 1960- och 1970- talet stod det som en solitär längs Kungsgatan. Tornet intill Vaksalagatan gav uttryck för en vertikalitet i den annars horisontella byggnaden. När bostadshuset byggdes på 1990-talet intill tornet förändrades uttrycket av solitären. Det tidigare fristående och resliga tornet upplevdes som förkrympt i relation till det närgångna bostadshuset med samma höjd, se jämförelser i bilder nedan. Vid en ombyggnad 2007 togs trapporna innanför glasfasaden bort, och våningsplanen förstörades ut till denna. I och med detta har glasfasadens vertikala betoning inte längre någon motsvarighet i rummets funktion.



Upsala sparbank strax efter att den stod färdig 1972. Huset stod i princip som en solitär längs Kungsgatan. Foto ur boken Byggenskap i Uppsala 19667-1.

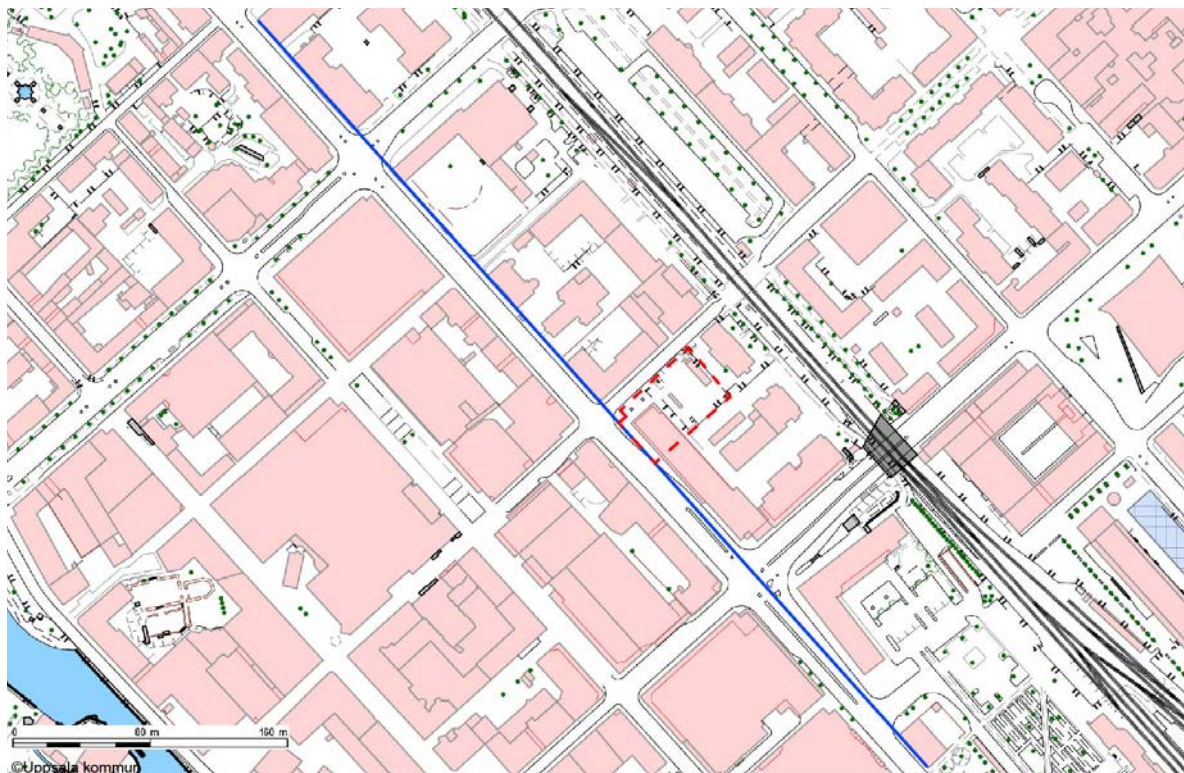


Sparbankshuset som det såg ut 2015. Med bostadsbyggnaderna som uppfördes intill sparbankshuset under 1990 förändrades upplevelsen av sparbankshuset som en solitär byggnad.

Förändringar

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad

Eftersom den nya byggnaden ligger utanför siktsektorn för stadens märkesbyggnader har detaljplanen ingen påverkan på märkesbyggnadernas dominans i stadsbilden. Byggnaden har inte heller någon påverkan på siktlinjer längs stadens raka gator, exempelvis från Kungsgatan eller S:t Persgatan. Det nya huset förläggs med fasadliv utmed gatorna, vilket gör att den nya byggnaden snarare kommer att läka gatrummet och stadens rutnässtruktur som är ett uttryck för riksintresset, och som präglar stora delar av centrala Uppsala. Längs Kungsgatan (och S:t Persgatan) kommer byggnaden att hålla samma fasadlinje som de flesta byggnader på samma sida om gatan, se illustration nedan.



Den blå, raka linjen är dragen längs fasaderna i den norra delen av Kungsgatan och söderut. Linjen sammanfaller med fasaderna söder om Stadshuset. Som illustrationen visar håller de flesta husen längs Kungsgatan samma fasadlinje som det nya huset i kvarteret Oden Ygg (markerat med rött), förutom sparbankshuset och Stadshuset som är indragna ifrån denna linje.

Sparbankshuset och tingshuset

Sparbankshusets arkitektoniska uttryck bygger på olika och stegvis uppbyggda volymer, och totalt går det att urskilja 3 dominerande volymer. Förslaget bygger på att en del av sparbankshuset i norr rivs, vilket får direkta konsekvenser för det ursprungliga sparbankshusets arkitektur. Men trots att en del av huset i norr försvinner, kommer upplevelsen av byggnadens uppdelning i tre volymer att finnas kvar. Även det underliggande förslaget har uttryck av stegvis uppbyggda volymer, vilket skapar en visuell och historisk länk mellan de båda byggnaderna. Som nämnts tidigare har delar av sparbankshusets fasad förändrats under åren. Med hänsyn till detta bedöms det nya huset inte ha en betydande påverkan på sparbankshusets arkitektoniska värden.



Mötet mellan det aktuella förslaget (t.v.) och f.d. Tiunda tingshus (t.h.). Illustration: Sweco.

Tingshuset planläggs med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet är att säkerställa tingshusets långsiktiga kulturvärde. Tingshuset representerar främst social- och samhällshistoriska värden, symbolvärden och byggnadshistoriska värden. Den interiör och exteriör som skyddas är karaktäristisk och har stor betydelse för dessa värden. Detaljplanen breddar användningsmöjligheterna genom att möjliggöra att byggnaden kan användas för centrumändamål. Trapphuset som leder ner till källaren på husets södra kortsida omfattas inte av nedanstående bestämmelser. Motivet är att trapphuset ska kunna tas bort för att möjliggöra ett bredare gångstråk genom kvarteret.

- r** *Byggnad får inte rivas.*
- q₂** *Ursprungliga fönster, som inte är vända mot järnvägen, ska bevaras. Huvudportal med ekdörr ska bevaras.*
- q₃** *F.d. tingssalen med paneler, dekorationsmålningar och fönster ska bevaras. Entréhallen med ursprungliga golv, dörrar och överljusfönster ska bevaras. Trapphus med balustrad ska bevaras.*
- k₁** *Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner och detaljeringsnivå. Fasadmaterial ska vara av puts. Ursprunglig färgsättning ska vara vägledande och bestäms i samråd med plan- och byggnadsnämnden. Taket ska vara av svart plåt. Fönsterkarmar, bågar och spröjs ska vara av trä.*



Huvudportal med ekdörr.



Entréhall. Ursprunglig dörr, överljusfönster och golv.



F.d. Tingssalen. Detaljbild på dekorationsmålningar och panel.



Trapphus med balustrad.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet bedrivs kontorsverksamhet, både i sparbankshuset och i tingshuset. Enligt översiktsplanen ska de centrala lägena, särskilt nära Resecentrum, tas tillvara för att attrahera ett kontakttensivt samt specialiserat närings- och arbetsliv. Vid en omvandling av kvarter nära Resecentrum ska utgångspunkten vara att de ska domineras av verksamhetslokaler.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att tillskapa cirka 4 000 m² bruttoarea centrumverksamhet i och med den nya byggnaden intill korsningen S:t Persgatan och Kungsgatan. Delar av bottenvåningen mot Kungsgatan och S:t Persgatan ska innehålla lokaler för detaljhandel vilket ger förutsättningar för ett levande stadsliv. Även tingshuset och sparbankshuset planläggs för centrumverksamhet. Användningarna centrumverksamhet och detaljhandel följer översiktsplanens intentioner för innerstaden, och gör det möjligt att etablera ett brett spektrum av de servicefunktioner och verksamheter som finns i ett mångfunktionellt stadsrum. Det kan till exempel vara handel, kontor, restaurang, förskola, samlingslokaler, utställningslokal och lokaler för småskaligt hantverk.

C *Centrumverksamhet.*

C₁ *Centrumverksamhet. Lokal för detaljhandel ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Kungsgatan, samt i delar av bottenvåningen som vetter mot S:t Persgatan.*

Friytor

Förutsättningar och förändringar

Inom planområdet finns en trädgård tillhörande f.d. Tiunda tingshus som gränsar mot järnvägspromenaden. Trädgården består till största delen av gräs och ett par uppvuxna träd. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon påverkan på trädgården eller trädraden.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Eftersom planområdet är beläget intill S:t Persgatan som planeras att byggas om till en planskild korsning, kommer det att bli höjdskillnader mellan gatan och planområdet, allra mest mellan tingshuset och S:t Persgatan. Infarten till kvarteret, dvs. ytan mellan tingshuset och det nya huset, har studerats och kan ansluta till S:t Persgatan utan att påverka tillgängligheten. Angöring till entréer för den nya byggnaden kan ske via S:t Persgatan.

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, ska enligt lag vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av postglacial lera. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Markarbeten får heller inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från förordnandet måste ansökas hos länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

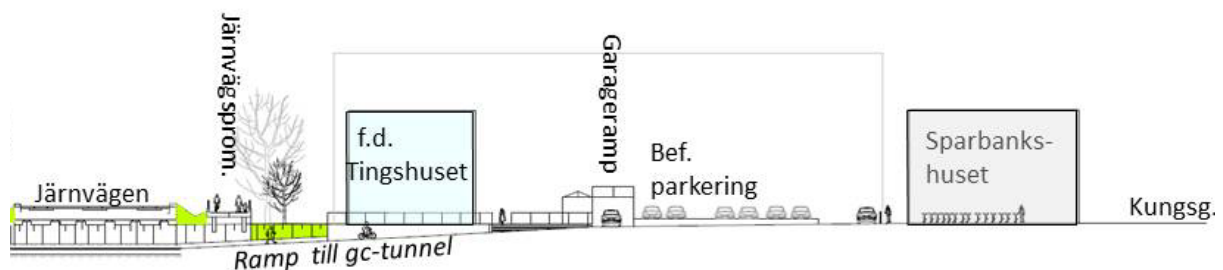
Förutsättningar och förändringar

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

S:t Persgatan och Järnvägspromenaden utgör två viktiga gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. S:t Persgatan förbinder de nordöstra stadsdelarna med stadskärnan och avlastar bl.a. Vaksalagatan och S:t Olofsgatan från cykeltrafik. Järnvägspromenaden är en livligt trafikerad förbindelse mellan de norra och nordvästra stadsdelarna och Resecentrum. Den är smal men har nyligen breddats för att öka framkomligheten.

Eftersom S:t Persgatan ska byggas om till en planskild korsning för gång- och cykeltrafik kommer Järnvägspromenaden att utföras som en gång- och cykelbro över S:t Persgatan. I och med detta kommer Järnvägspromenaden inte heller att ha någon gång- och cykelkoppling till S:t Persgatans södra sida. En smal koppling för gående mellan järnvägspromenaden och S:t Persgatan skulle kunna ordnas norr om Tingshuset, det blir dock delvis på kvarteretsmark. Annars kan gående- och cyklister på järnvägspromenaden ta sig ner till S:t Persgatan på dess norra sida.

Cykelparkering kan anordnas i källargaraget samt i markplan intill sparbankshuset och tingshuset. Parkeringsbehovet stäms av mot gällande parkeringstal vid bygglovet.



Sektion av tunneln sedd mot söder från norr. Bilden är tagen ur planbeskrivning för S:t Persgatans planskilda järnvägskorsning, därför är inte den nya bebyggelsen inom kvarteret Oden Ygg med.

Illustration: WSP

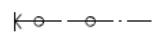
Biltrafik, parkering och angöring

Planområdet ligger intill Kungsgatan som utgör en del av huvudvägnätet. S:t Persgatan fungerar enbart som en angöringsgata till fastigheterna på båda sidor om gatan, eftersom motorfordon inte får korsa järnvägen. Enligt prognosen för 2030 beräknas Kungsgatan trafikeras av 12 747 fordon per dygn, vilket är en ökning med cirka 1 000 fordon per dygn fram till år 2015. Eftersom ingen genomfartstrafik sker via S:t Persgatan är trafikflödet lågt, cirka 500 fordon per dygn på den gatan.

Inom kvarteret finns markparkeringar och ett källargarage som samtliga fastigheter inom kvarteret delar på. Rampen till garaget ligger inom planområdet, där ut- och infart sker via S:t Persgatan. Angöring till samtliga fastigheter inom kvarteret sker via S:t Persgatan. Ett servitut för utfart belastar fastigheten Dragarbrunn 21:1 som säkrar angöringsmöjligheten för de övriga fastigheterna inom kvarteret, läs mer under rubrik *fastighetsrättsliga åtgärder*.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att de befintliga markparkeringarna inom fastigheten Dragarbrunn 21:1 kommer att försvinna. Bilparkering kommer därför enbart att ske i källargaraget. In- och utfarten till garaget kommer att vara kvar i samma läge. Parkeringsbehovet stäms av mot gällande parkeringstal vid bygglovet.

Eftersom Kungsgatan är utpekad som ett stomlinjestråk är det olämpligt med utfart mot denna gata. S:t Persgatan är en lågtrafikerad återvändsgata för biltrafik vilken gör den mer lämplig för in- och utfarter. In- och utfartens läge kommer i och med detaljplanens genomförande att flyttas närmre tingshuset. Leveranser samt renhållningsfordon kan angöra via ytan mellan tingshuset och det nya huset, se mer under rubriken *Avfall*.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.*

Kollektivtrafik

Kungsgatan är utpekad som ett stomlinjestråk, vilket innebär att gatan trafikeras med ett flertal busslinjer med hög turtäthet. Intill planområdet finns en knutpunkt för kollektivtrafiken med ett antal hållplatser för både lokal- och regionaltrafik. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen påverkan på läget för busshållplatserna på Kungsgatan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Risk för olyckor vid järnväg

Planområdet ligger intill järnvägen som hanterar både person- och godstrafik, bland annat farligt gods. En riskutredning har gjorts av Fire and Risk Engineering (2016-01-11). Avståndet från den nya byggnaden till närmsta järnvägsspår är 46 meter. Mellan f.d. Tiunda Tingshus och närmsta järnvägsspår är det 20 meter. Tingshuset har en fasad i obrännbart material. Enligt utredning anses en acceptabel risknivå uppnås för människor inom och kring byggnaderna med ett antal riskreducerande åtgärder, som detaljplanen reglerar med bestämmelserna b₁ och b₂.

b₁ *Följande säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas:*

- *Glas i fönster som vetter mot järnvägen ska utföras så att de klarar yttre påfrestningar som tryck och värme. Detta kan exempelvis uppnås genom ett utförande med laminerat glas. Dessa fönster får ej vara öppningsbara.*
- *Utrymning ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.*

b₂ *Följande säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas:*

- *Ventilation ska utföras med friskluftsintag vända bort från järnvägen, uppe på taket eller lågt placerat i skydd av tingshuset.*
- *Ventilationsanläggningar ska förses med möjlighet till central avstängning.*

Översvämningar

Planområdet ligger delvis inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100- och 200-årsflödet. Byggnaderna inom planområdet utgör ingen viktig samhällsfunktion enligt länsstyrelsens riskhanteringsplan för översvämning av Fyrisån i Uppsala stad¹. För att minimera eventuella konsekvenser vid en översvämning ska elinstallationer och andra viktiga anläggningar för husets drift förläggas över översvämningssnivån för 200-årsflödet (7,25 meter över nollplanet), alternativt placeras i vattensäkert utrymme.

b₃ *Elanläggningar ska placeras minst +7,25 över nollplanet eller i vattensäkert rum.*

Luft

En rapport om luftkvaliteten för kvarteret Oden Ygg har tagits fram av SMHI (2016-03-07). Rapporten visar att det idag är höga halter av luftföroreningar på Kungsgatan, och miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid överskrids på vissa sträckningar. Beräkningar har gjorts för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Resultaten visar att dagens halter för partiklar och kvävedioxid över-

¹ Länsstyrelsen i Uppsala län. 2015. *Riskhanteringsplan för översvämning av Fyrisån i Uppsala stad*. Rapport/Länsstyrelsens meddelandeserie 2015:10. Uppsala: Enheten för samhällsskydd och beredskap.

skriker det nationella miljömålet Frisk luft. Miljökvalitetsnormen för luft överskrids inte. Ett genomförande av detaljplanen beräknas innebära att halterna för partiklar och kvävedioxid ökar, men att ingen ytterligare utvärderingströskel eller miljökvalitetsnorm överskrids. Se tabeller nedan.

Tabell 1. Miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar med färgkoder som för att underlätta utvärderingen återfinns i resultattabellerna. Nationella miljömålet Frisk luft är också inkluderat. Streck innebär att norm/utvärderingströskel/miljömål saknas.

Ämne	Haltmått	Årsmedelvärde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	90-percentil av dygns- medelvärden [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	98-percentil av dygns- medelvärden [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	98-percentil av tim- medelvärden [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
NO ₂	Miljökvalitetsnorm	40	-	60	90
	Övre utvärderingströskel	32	-	48	72
	Nedre utvärderingströskel	26	-	36	54
	Nationellt miljömål – delmål	<u>20</u>	-	-	<u>60</u>
PM10	Miljökvalitetsnorm	40	50	-	-
	Övre utvärderingströskel	28	35	-	-
	Nedre utvärderingströskel	20	25	-	-
	Nationellt miljömål – delmål	<u>20</u>	<u>35</u>	-	-

Tabell A. Simulerade halter av PM10 på Kungsgatan. Halterna ges på var sida om gatan och ges i notationerna xx/xx.

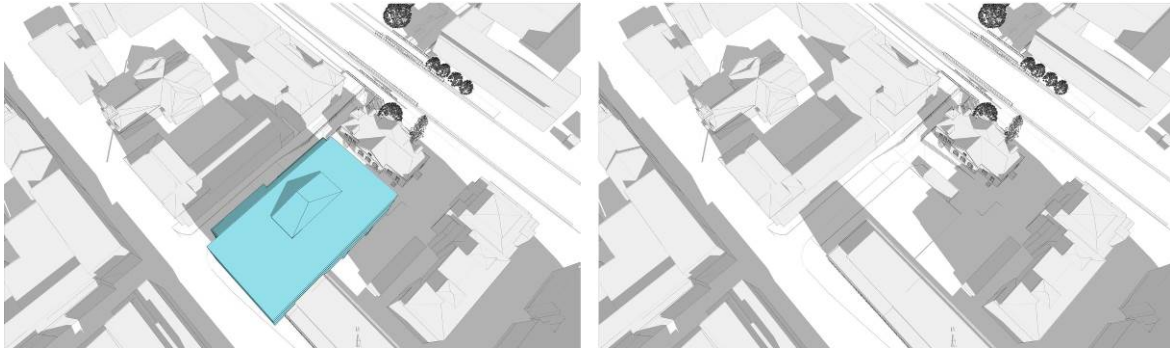
	Årsmedelvärde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	90-percentil, dygn [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
2013	21.4 / 23.6	36.5 / 41.9
2013 – efter exploatering	23.0 / 24.3	40.0 / 45.5
2020 – efter exploatering	22.5 / 24.3	38.8 / 43.9
2030 – efter exploatering	21.7 / 23.7	37.0 / 43.6

Tabell B. Simulerade halter av NO₂ på Kungsgatan. Halterna ges på var sida om gatan och ges i notationerna xx/xx.

	Årsmedelvärde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	98-percentil, dygn [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	98-percentil, timme [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
2013	21.8 / 26.6	50.9 / 51.7	73.8 / 76.2
2013 – efter expl.	25.3 / 28.1	55.9 / 54.6	80.3 / 81.3
2020 – efter expl.	24.7 / 27.3	56.4 / 52.3	77.6 / 77.4
2030 – efter expl.	26.6 / 29.4	55.1 / 53.1	76.7 / 76.8

Solinstrålning

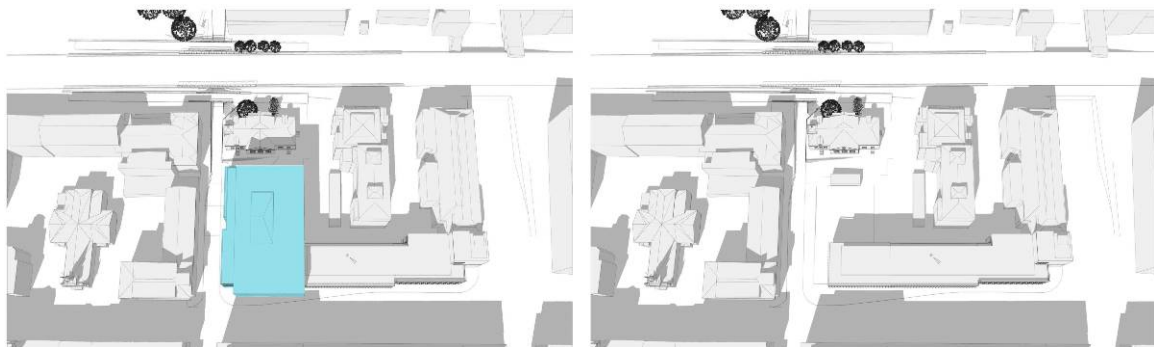
Tillgången till sol i en tät stad är begränsad. Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av bebyggelsen på den norra sidan av S:t Persgatan kommer att bli skuggad främst på förmiddagen fram till klockan 12. För bebyggelse inne i kvarteret påverkas solförhållandena först senare på eftermiddagen och kvällen, och främst under sommarsolstånd, se solstudie nedan.



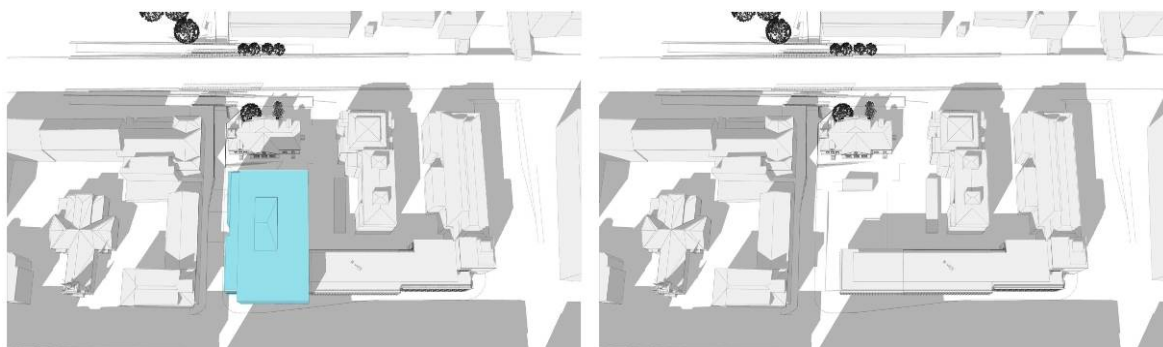
Vår- och höstdagjämning klockan 10. Efter och före nybyggnad.



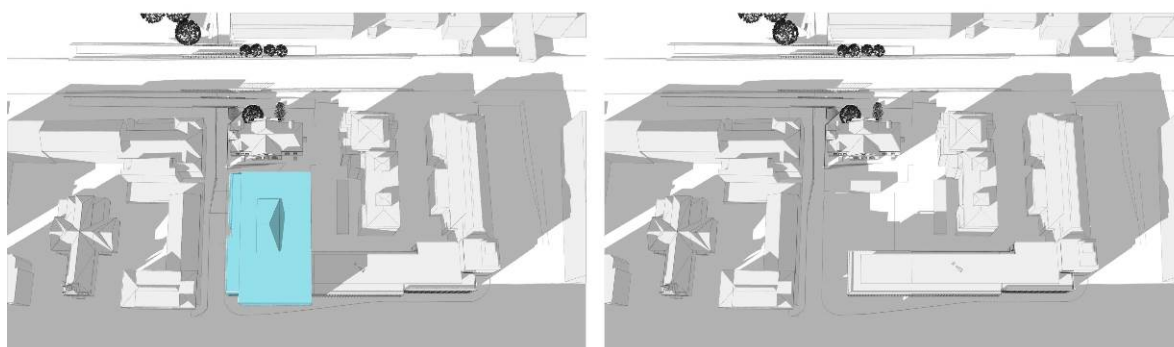
Sommarsolstånd klockan 12. Efter och före nybyggnad.



Sommarsolstånd klockan 16. Efter och före nybyggnad.



Sommarsolstånd klockan 17. Efter och före nybyggnad.



Sommarsolstånd klockan 19. Efter och före nybyggnad.



Vår- och höstdagjämning klockan 15. Efter och före nybyggnad.



Vår- och höstdagjämning klockan 17. Efter och före nybyggnad.

Teknisk försörjning

Dagvatten, recipient

Dagvattnet från planområdet leds vidare till recipienten Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Andelen dagvatten kommer inte att öka som en följd av ett genomförande av detaljplanen. Idag rinner en stor del av dagvattnet inom fastigheten över parkeringsytor där det smutsas ned. Genom att markparkeringarna försvinner kommer dagvattnet att bli renare, eftersom en stor del av dagvattnet kommer att rinna över takytor istället. Detaljplanen reglerar att minst 20% av taket ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass. Dessa ytor innebär en fördröjning och rening av dagvattnet, innan det släpps ut på dagvattennätet. Källargaraget förses med oljeavskiljare i golvvbrunnarna.

- f₅** Tak ska till minst 20% utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Dragväg för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord, den ska även vara fri från hinder och nivåskillnader. Renhållningsfordon kan angöra kvarteret via S:t Persgatan. Avfallsutrymme kan inrymmas i bottenvåningen på den nya byggnaden intill infarten till kvarteret. Genom att anlägga en vändplatta inne i kvarteret kan sopfordon vända inne i kvarteret utan backningsrörelser, se illustrationsbild.

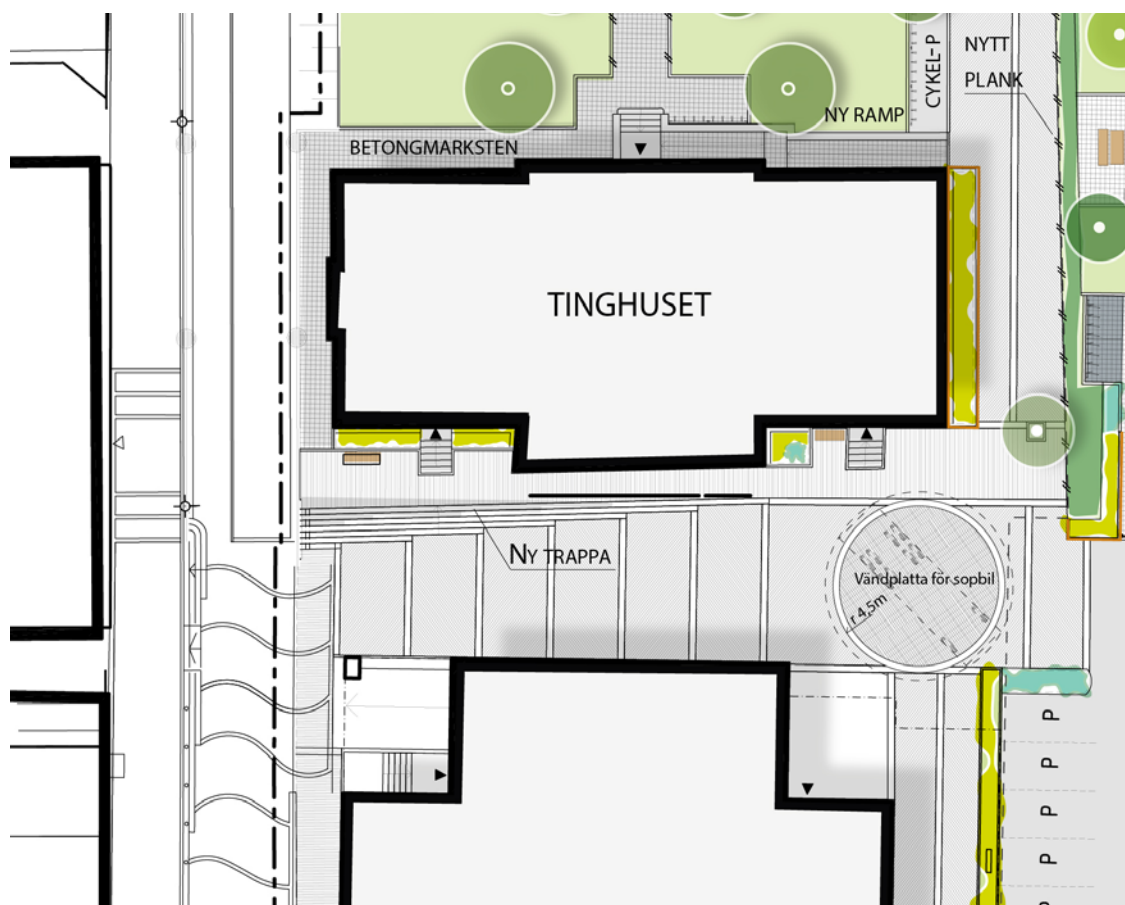


Illustration som visar var vändplattan för sopbil kan ligga. Illustration: Sweco.

El

Det finns ett elkabelskåp i källargaraget som ägs av Vattenfall Eldistribution. Elkabelskåpet kommer att finnas kvar vilket regleras i ett avtal mellan fastighetsägaren och Vattenfall El.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar med mera regleras således genom respektive speciallagstiftning.

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

När genomförandetiden har gått ut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen. Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för uppförande och drift av anläggningar inom områden som är markerade med x₁ på detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning samt marköverlåtelser mellan kommunen och byggherren.

Övriga avtal

När S:t Persgatan byggs om till en planskild korsning vid järnvägen kommer anpassningar att behövas vid infarten till kvarteret Oden Ygg. Ett avtal ska därför upprättas som reglerar ansvarsfördelningen mellan Trafikverket och Castellum. Avtalet ska föreligga innan detaljplanen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Det kan finnas fyllnadsmassor inom fastigheten Dragarbrunn 21:2, och man ska därför vara observant vid schaktning. Vid observation av föremål eller missfärgning/lukt i marken ska miljöförvaltningen kontaktas.

En geoteknisk undersökning ska göras och redovisas i samband med bygglov/bygganmälan.

Risken för sättningar ska beaktas vid planering och byggnation inom planområdet. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

Ledningar

Ledningsägare inom och i närheten av planområdet enligt Ledningskollen i november 2014:

- IP Only
- Borderlight
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun (gatubelysning, markvärme, trafiksignaler och bredband)
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Fjärrvärme
- Skanova

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vattenskydd

Hela planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs när markarbeten sker djupare än en meter över högsta grundvattennivån.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan kommunen och byggherren. Byggherren står för plankostnaderna under arbetets gång och därför tas ingen planavgift ut i bygglovsavgiften.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Gatukostnader

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt det exploateringsavtal som upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen. Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Marköverlåtelser och servitut

Kommunen kommer att överlåta cirka 23 m² av fastigheten Dragarbrunn 1:2 till byggherren. Markområdet ska genom fastighetsreglering överföras till byggherrens fastighet Dragarbrunn 21:1.

Inom planområdet finns två servitut; 0380-87/9.1 samt 0380-87/9.2. Det första servitutet innebär rätt att bibehålla och underhålla befintliga fönster och husfasad i gränsen mot Dragarbrunn 21:7 inom den del som omfattas av gemensamhetsanläggningen för fordonsutfart mot S:t Persgatan. Servitutet är till förmån för Dragarbrunn 21:1 och belastar Dragarbrunn 21:7. Det andra servitutet innebär att fastigheten Dragarbrunn 21:1 upplåter mark för allmän gångtrafik. Detaljplanen innebär att servitutets utbredning kommer att förändras.

x₁ Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av minst 3 meter.

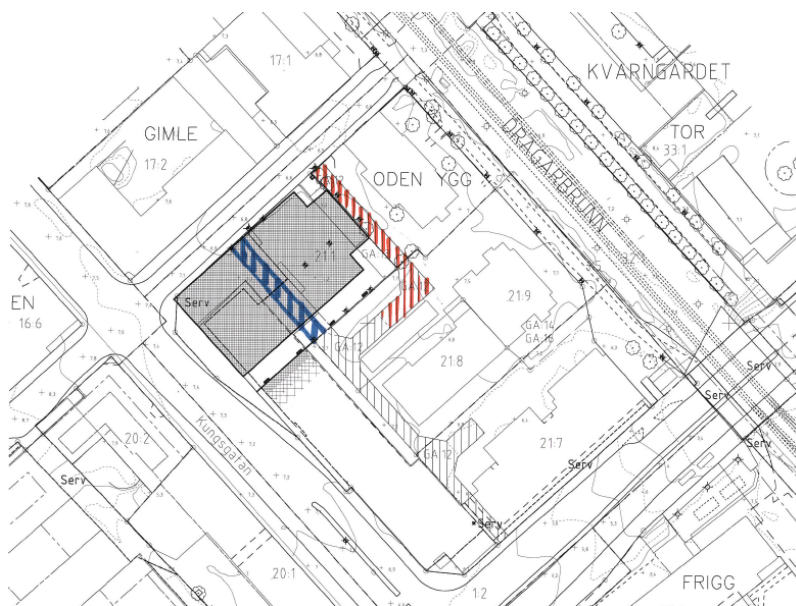
Byggherren ska inom områden som reserverats med beteckningen x₁ i detaljplanen, upplåta marken med servitut för kommunal gång- och cykelväg. Marken ska upplåtas utan ersättning.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar. Dessa är Dragarbrunn GA:12 och Dragarbrunn GA:13.

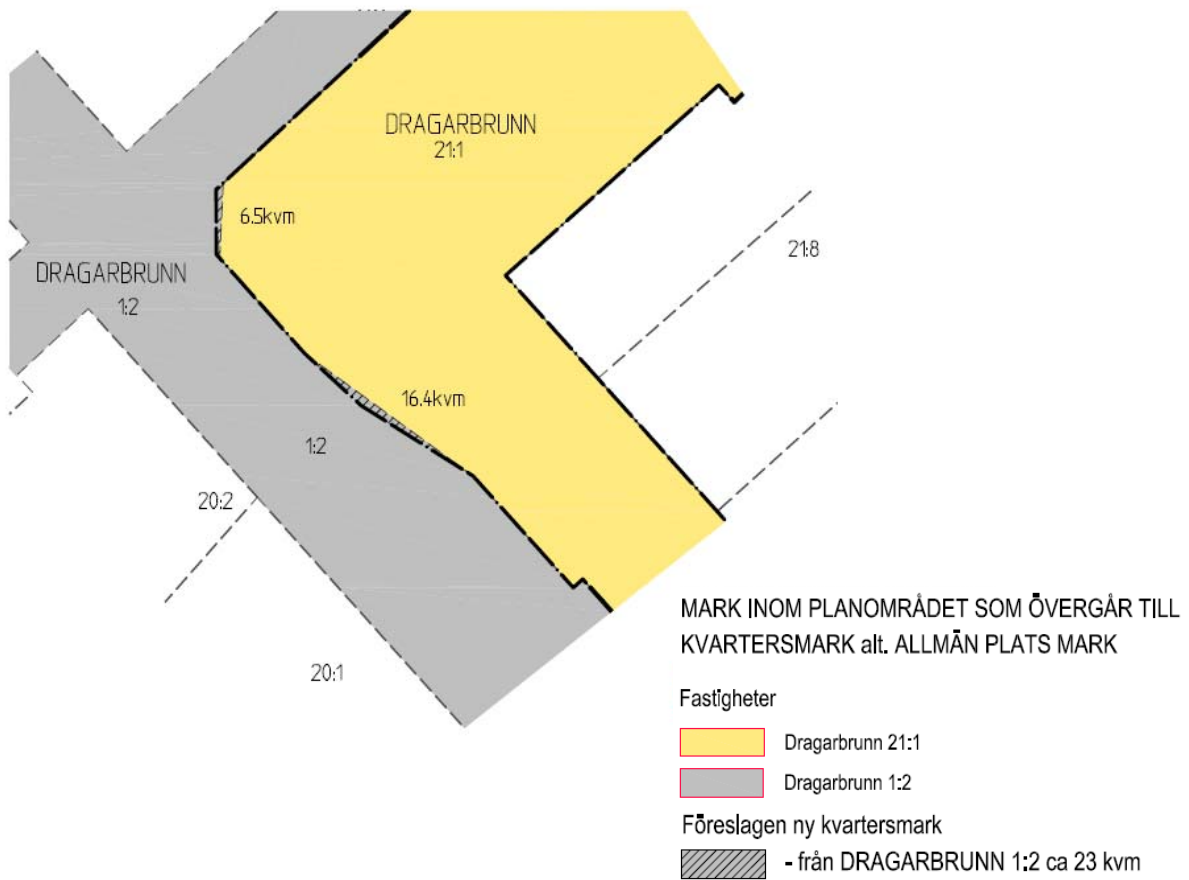
Gemensamhetsanläggningen Dragarbrunn GA:12 belastar fastigheterna Dragarbrunn 21:1, 21:7, 21:8 samt 21:9, och består av en utfartsväg, en gångväg med portik samt utrymme för vändning av motorfordon. Detaljplanen innebär en påverkan på sträckningen av Dragarbrunn GA:12, och den ska därför omprövas genom lantmäteriförrättning, se illustration nedan.

Gemensamhetsanläggningen Dragarbrunn GA:13 består av en nedfartsramp med tillhörande betongkonstruktion och tak med mera. Deltagande fastigheter är Dragarbrunn 21:1 och Dragarbrunn 21:9. Detaljplanen innebär ingen påverkan på nedfartsrampens läge eller funktion.



Kartan visar påverkan på gemensamhetsanläggningen för Dragarbrunn GA:12. Område markerat med blått ska utgå ur GA:12, och område markerat med rött ska tillföras GA:12.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Sparbankshuset kan fortsättningsvis användas för handel. På markparkeringen utmed S:t Persgatan kan en byggnad för handel och/eller garage uppföras, då det finns en outnyttjad byggrätt där. Tiunda tingshus kan fortsättningsvis användas för kontor.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Den idag tämligen ödsliga och ogästvänliga parkeringsytan försvinner och bebyggs med ett nytt hus avsett för i huvudsak kontor. Gaturummet längs S:t Persgatan blir smalare med centrumverksamhet och detaljhandel i bottenvåningen. Den nya byggnaden innebär ett helt nytt gaturum längs S:t Persgatan som skiljer sig från den småskalighet som finns där idag. Detta förstärks av den förändring som kommer att ske när den nya planskilda korsningen blir verklighet. De allmänna platserna kommer att få en helt ny gestaltning, med en ny tunnel, nya cykel-, gång- och bilvägar, avskärmningar, räcken, belysning med mera. På sträckan förbi planområdet har S:t Persgatan potential att utveckla större stadsmässiga kvaliteter.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, samt två byggnader som anses vara särskilt värdefulla, se mer under kapitel *Kulturmiljö*. Den nya byggnaden inom planområdet ligger utanför den så kallade "siktsektorn" som redovisas i översiktsplanen och innerstadsstrategin. Ett antal foton har dock tagits längs Vaksalagatan för att utreda påverkan på Uppsalas siluett och Domkyrkans dominans i stadsbilden. Fotomontagen nedan visar att byggnaden inte kommer att påverka dessa intressen.



Foto utmed Vaksalagatan (fotopunkt 1, 135 mm zoom). Domkyrkan döljs av de nya husen i Gränby backe.



Foto utmed Vaksalagatan (fotopunkt 2, 135 mm zoom). Det underliggande förslagets siluett är markerat med vit linje.



Foto utmed Vaksalagatan (fotopunkt 3, 135 mm zoom). Det nya byggnaden kommer inte att vara synlig på grund av vegetation och, troligtvis, annan bebyggelse.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några dokumenterade värden för naturmiljö, rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Detaljplanen innebär att mark som till stor del består av markparkeringar kommer att ersättas av en byggnad för centrumändamål. Förändringen innebär inte att mängden dagvatten från området ökar, snarare minskar. Dagvattnet kommer att bli renare då det i huvudsak kommer att rinna av från takytorna istället för parkeringsytorna. Dessutom reglerar detaljplanen att ska till minst 20% ska vara utformade som gröna tak. Tillsammans bidrar detta till att planen inte kommer att påverka recipienten Fyrisån negativt.

Resurshushållning

Detaljplanen har ingen påverkan på riksintresset för kommunikationer. Den tillkommande bebyggelsen sker cirka 50 meter från järnvägens spårmittpunkt. Planen innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket kan anses bidra till ett hushållande av resurser. Förordningen om vattenskydd ska följas.

Hälsa och säkerhet

Se kapitel *Hälsa och säkerhet*. Se även bilagd riskutredning och luftmiljöutredning.

Stadsliv och trygghet

Planen innebär ett tillskott av centrumverksamhet längs ett viktigt gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. Lokaler i bottenvåningen med entréer som vänder sig mot gatorna kan berika stadslivet. Planen medför att fler människor kommer att röra sig i området, vilket leder till en ökad social trygghet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad. Planen tar hänsyn till riksintresset genom att begränsa höjderna på byggnaderna. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom att Fyrisån tar emot dagvatten från planområdet. Planen innebär att marparkeringar kommer att försvinna samt att delar av taket kommer utformas som ett grönt tak, vilket gör att dagvattnet kommer att bli renare. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för kommunens vattentäkt i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i mars 2017

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning
- antagande

2016-04-21

Datum
2017-02-10

Diarienummer
PBN 2014-000019

Detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl.

Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Kommunstyrelsen

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Upplands Energi AB
Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst
Luftfartsverket
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu och samhällsmiljönämnden
Idrott och fritidsnämnden